



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2025-01-30
Stockholm

Mål nr
F 13088-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-09-28 i mål nr F 2983-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

E.H.

Ombud: Juristen E.G.
Ludvig & Co
Kaserngatan 3
831 32 Östersund

Motpart

V.E.

Ombud: Advokat M.H.
Advokatfirman Upsala Juridiska Byrå HB
S:t Persgatan 18 A
753 20 Uppsala

SAKEN

Servitut enligt 49 § anläggningslagen berörande fastigheterna A och B i Bergs kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer Z20481)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 26 augusti 2022, utom beslutet om ersättning till sakkunnig, och återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av skälen i denna dom.

Dok.Id 2109297

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	Telefax	Expeditionstid måndag – fredag 08:00–16:30
---	---	--	----------------	---

3. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut befriar Mark- och miljööverdomstolen E.H. från att ersätta V.E.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktigar V.E. att ersätta E.H.s rättegångskostnader där med 20 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess betalning sker.

4. V.E. ska ersätta E.H.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 33 330 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E.H. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om upplåtelse av rätt till väg i sin helhet. I andra hand har hon yrkat att placeringen av rätten till väg ska ändras så att vägen i stället dras enligt orange sträckning, så som denna redovisas i lantmäterimyndighetens beslut. I tredje hand har hon yrkat att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas och ärendet återförvisas dit för förnyad handläggning i form av ytterligare utredning avseende det befintliga officialservitutets lämplighet samt även prövning av alternativa lokaliseringar av väg. Hon har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria henne från skyldigheten att betala motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och yrkat ersättning för sina egna rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

V.E. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Hon har också begärt att syn ska hållas.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E.H. har vidhållit det som anförts i mark- och miljödomstolen med bland annat följande förtydliganden och tillägg.

Röd sträckning

Det område som omfattas av officialservitutet (röd sträckning) har bedömts lämpligt för anläggande av väg i ett lagakraftvunnet avgörande. Det har inte skett någon förändring av terrängförhållanden eller vattenförekomst på platsen. Att en större vägtrumma kan behöva anläggas och att det då krävs en anmälan om vattenverksamhet är idag inget ovanligt vid anläggande av väg. I samrådsyttrandet från Vatten- och miljöresurs kan inte utläsas något uttryckligt hinder för slamtömning om röd sträckning väljs, bara att det kan bli dyrare. Trafikverkets samrådsyttrande är otydligt och det kan ifrågasättas om siktförhållandena på platsen utretts tillräckligt.

Lila sträckning

Lila sträckning innebär att en stor del av A inte längre kommer att kunna nyttjas för jordbruksändamål. Nuvarande arrendator har meddelat att det inte kommer finnas intresse av att bruka marken om det anläggs en väg mitt i åkern. Eftersom marken dessutom sluttar kommer det inte att vara möjligt att köra och svänga med jordbruksmaskinerna utan att de går sönder. Även marken riskerar att köras sönder. Mark- och miljödomstolen har i bedömningen av synnerligt men felaktigt beaktat påverkan på fastigheten och området. Endast påverkan på fastigheten ska beaktas, i detta fall att halva vallproduktionen faller bort.

Orange sträckning

Intrånget för orange sträckning blir avsevärt mindre än för lila, eftersom den brukningsvärda jordbruksmarken med detta alternativ kommer att kunna fortsätta brukas till stor del. Att väg i denna sträckning kostar något mer måste därför godtas. Även länsstyrelsen förordar orange sträckning och nämnden har angett att ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark bör undvikas. Det framgår inte vilket väsentligt samhällsintresse som mark- och miljödomstolen ansett motivera ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark och hur det beaktats att andra lokaliseringalternativ finns. Synnerligt men kan också vara att en näringsverksamhet allvarligt försvåras. Hon har planer på att starta jordbruksverksamhet med hästhållning på fastigheten, vilket omöjliggörs om inte mark- och miljödomstolens dom ändras.

V.E. har vidhållit det som anförts i mark- och miljödomstolen med bland annat följande förtydliganden och tillägg.

Röd sträckning

Via den bäck som korsar röd sträckning avvattnas en stor del av markområdena öster om den allmänna vägen och det är periodvis stora mängder vatten som transporteras ner till sjön. Marken i bäckravinen är därmed mycket sank. En fyra meter bred väg behöver, för att bli stabil, en åtta till tio meter bred bas. Kostnaden blir så hög att

lantmäterimyndighetens sakkunnig inte ens har beräknat den. När man har kommit ner till och korsat bäcken är det en fem meter hög uppförsbacke upp till B.

Trafikverkets samrådssvar angående röd sträckning är tydligt.

Lila sträckning

Vägen har gått i lila sträckning och använts i samma omfattning, för såväl persontrafik som slamtömning, i 50 år. Ägaren till A har haft gott om tid på sig att anpassa sig. Anledningen till nu aktuell ansökan är att hon fått krav på sig att förstärka vägen, så att den klarar tyngre slamtömningsfordon. När E.H. motsatte sig detta fanns inget annat val än att ge in ansökan, för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Den förstärkning av vägen med grus som är nödvändig medför ingen större förändring i jämförelse med det som varit tidigare.

Den åker som är aktuell i målet skiljs åt från gårdscentrum och övrig jordbruksmark på A av bäckravinen. Den totala jordbruksmarken på A uppgår till tre hektar. I övrigt består fastigheten till merparten av skogsmark. Det bestrids att åkern utgör brukningsvärd jordbruksmark. Det har den inte varit på många år och kommer inte heller att bli i framtiden.

Orange sträckning

Det har framgått att orange sträckning är olämplig av flera skäl, bland annat på grund av att den löper i en svacka som samlar vatten. Att i det området anlägga en väg med sådan bärighet att ett slamtömningsfordon ska kunna köra där är direkt olämpligt.

V.E. har till stöd för sin talan i Mark- och miljööverdomstolen gett in ett antal fotografier.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har under målets handläggning funnit anledning att ta ställning till om det finns ytterligare alternativa sträckningar som skulle kunna komma

i fråga. Av den karta som återfinns i lantmäterimyndighetens beslutsprotokoll framgår att det, utöver de alternativ som utretts av lantmäterimyndigheten, finns ytterligare ett alternativ i passagen mellan fastigheten C och de tre fastigheterna D, E och F som delvis följer orange sträckning från V.E.s fastighet men som tidigare ansluter till en befintlig väg som passerar några andra bostadsfastigheter (se domstolens markering i svart på kartan nedan).



Passagen tillhör enligt fastighetsregistret fastigheten A. På de kartor som bilagts lantmäterimyndighetens protokoll från besiktning på plats och sakkunnigutlåtandet hos myndigheten syns inte denna passage, och det framgår inte heller i övrigt av utredningen hur möjligheten att – i kombination med del av den orangea sträckningen – anlägga väg eller ansluta till befintlig väg i denna passage har beaktats i ärendet.

Mark- och miljööverdomstolen har hos lantmäterimyndigheten väckt frågan om hur detta alternativ har beaktats i ärendet. Även parterna har beretts tillfälle att yttra sig i frågan.

Lantmäterimyndigheten har uppgett att svart sträckning delvis följer orange sträckning, men att svart sträckning inte prövats i motsvarande utsträckning som orange sträckning i förrättningen. E.H. har uppgett att hon, i valet mellan orange sträckning längs med hela åkermarken och det alternativ som domstolen pekat på, anser att det senare är det bättre alternativet, eftersom en ny väg då inte behöver brytas hela vägen längs med åkern. V.E. har uppgett att denna sträckning är ett klart sämre alternativ än lila sträckning, så pass mycket sämre att ärendet inte bör återförvisas för ytterligare utredning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fråga om syn

V.E. har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen för de olika vägsträckningarna för att klarlägga att även orange vägsträckning i kombination med svart är ett mycket sämre alternativ än lila vägsträckning. Bevis genom syn får tas upp i Mark- och miljööverdomstolen endast om det finns synnerliga skäl, se 17 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Med beaktande av utredningen i målet, anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns synnerliga skäl att hålla syn. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Rättsliga utgångspunkter

De allmänna förutsättningarna för bildande av servitut som anges i 14 kap. 1 § jordabalken är i princip tillämpliga vid all servitutsbildning. Det innebär att det krävs att ändamålet med servitutet är stadigvarande och att det främjar en ändamålsenlig markanvändning. Det kan sammanfattas som att ett servitut ska bidra till en totalt sett effektiv markanvändning.

För att en fastighet ska få en officialrättighet att, med stöd av 49 § första stycket anläggningslagen (1973:1149), AL, bygga en väg eller att använda en befintlig väg på annans fastighet, krävs bland annat att en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg. Av 53 § samma lag framgår bland annat att en fråga om en rättighet som avses i 49 § AL prövas vid förrättning enligt AL, vilket innebär att en sådan rättighet upplåts genom anläggningsbeslut. Vidare framgår att 8 § AL ska tillämpas vid prövningen av tillåtligheten. Enligt 8 § AL ska ett servitut förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Vid prövningen av intrånget och olägenheterna ska främst de olika alternativens förtjänster och nackdelar bedömas (se rättsfallet RH 2006:24).

Syftet med 8 § AL är att skydda såväl enskilda som allmänna intressen. Vid den prövningen bör hänsyn inte bara tas till ekonomiska värden utan också till ideella värden. Några mer konkreta riktlinjer för den bedömningen finns dock inte utan det är överlämnat till domstolarna att avgöra utifrån hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och till de värderingar som råder vid den aktuella tidpunkten. (Se prop. 1973:160 s 194.)

Avsteg får göras från bestämmelsens krav på lokalisering och utförande om de som berörs av åtgärden är överens om det, men bara till den del regeln skyddar enskilda intressen (16 § första stycket andra punkten AL). Bestämmelsens krav på minsta intrång och olägenhet utifrån de allmänna intressena är således inte dispositiv.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning i sak

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det befintliga servitutet (röd sträckning) inte har en fungerande sträckning för att ansluta bostadsfastigheten till den allmänna vägen samt att behovet av en utfartsväg är av väsentlig betydelse för V.E.s fastighet.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen därefter har att ta ställning till är vilken vägsträckning som bäst uppfyller kravet på lämplig lokalisering i 8 § AL.

Mark- och miljööverdomstolen kan i likhet med mark- och miljödomstolen konstatera att en lokalisering enligt grön sträckning inte uppfyller bostadsfastighetens behov av väganslutning.

Både lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen har funnit att lila sträckning är det alternativ som ger minsta intrång och olägenheter utan oskälig kostnad. I denna del gör Mark- och miljööverdomstolen en annan bedömning.

De bestämmelser som tillämpas i en lokaliseringsprövning skyddar, utöver enskilda, även allmänna intressen. I 3 kap. miljöbalken återfinns de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Utifrån den enskilda fastighetsägarens perspektiv men också utifrån det allmänna intresset om en effektiv markanvändning, bör infrastruktur-anläggningar som redan existerar och som oaktat den aktuella prövningen kommer kvarstå, i första hand användas i stället för att anlägga ytterligare en anläggning med samma funktion i nära anslutning till den redan existerande anläggningen.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer med hänvisning till det ovan anförda att den orangea sträckningen är det alternativ av dem som lantmäterimyndigheten utrett som bäst uppfyller kravet på lämplig lokalisering i 8 § AL. Härvid har särskilt beaktats att den medför ett mindre intrång i den brukningsvärda jordbruksmarken på fastigheten A, att en befintlig utfart till allmän väg kan användas, att kostnaden, trots att den är högre än för lila sträckning, inte kan anses oskälig, samt att ägaren till den belastade fastigheten föredrar denna sträckning, jfr rättsfallet NJA 1993 s. 7.

I förhållande till orange sträckning anser Mark- och miljööverdomstolen dock att kombinationen med svart sträckning, som förespråkas av ägaren till den belastade fastigheten och som tar mindre jordbruksmark i anspråk i kombination med att redan

befintlig väginfrastruktur används, kan vara att föredra. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för utredning av detta alternativ. Med denna utgång ska samtliga beslut i förrättningen undanröjas, med undantag för beslutet om ersättning till sakkunnig.

Upplysningsvis vill Mark- och miljööverdomstolen tillägga att eftersom en rättighet enligt 49 § AL upplåts genom anläggningsbeslut ska uppgifterna enligt 24 § AL i tillämpliga delar ingå i beslutet. Det innebär till exempel att tid för utförande ska anges i fråga om nyanläggning av väg. (Jfr Julstad m.fl. Anläggningslagen, kommentar till 53 § AL, Juno 2024-10-07)

Rättegångskostnader

Huvudprincipen när det gäller rättegångskostnader i mål som återförvisas till en lägre instans är att frågan ska prövas av den lägre rätten efter målets återupptagande. När återförvisning sker till en myndighet som är förhindrad att pröva frågor om fördelningen av rättegångskostnader, t.ex. lantmäterimyndigheten, ska dock Mark- och miljööverdomstolen pröva frågan (se t.ex. rättsfallen NJA 1997 s. 805 och NJA 2013 s. 223).

Tillämpliga bestämmelser finns i 16 kap. 14 § första stycket och 17 kap. 3 § andra stycket FBL, jfr 31 § AL. Här framgår att domstolen som huvudregel, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, får besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

E.H. har i Mark- och miljööverdomstolen nått framgång med sitt tredjehandsyrkande i så måtto att ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för prövning av alternativa lokaliseringar av väg. Sådant yrkande framställde hon även i mark- och miljödomstolen och V.E. motsatte sig där detta yrkande.

Mark- och miljööverdomstolens utgångspunkt är därför att V.E. i vart fall delvis ska ersätta E.H.s rättegångskostnader i båda instanserna.

V.E. har yrkat att E.H.s yrkanden avseende rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen ska avvisas, eftersom de framställts för sent. E.H. har motsatt sig avvisning av sina yrkanden i denna del.

E.H. har i sitt överklagande till Mark- och miljööverdomstolen i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ersätta henne för hennes rättegångskostnader som senare kommer anges. Hon begärde i överklagandet, och beviljades av Mark- och miljööverdomstolen, anstånd med utveckling av grunder och omständigheter i övrigt. I sin kompletterande skrift har hon yrkat att hon ska befrias från skyldigheten att betala motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och yrkat ersättning för rättegångskostnader med belopp som senare kommer anges. Mot bakgrund av det anstånd med utveckling av grunder och omständigheter i övrigt som E.H. beviljats av Mark- och miljööverdomstolen gör domstolen bedömningen att yrkandena avseende rättegångskostnader får anses ha kommit in i rätt tid. E.H.s yrkanden i denna del ska därför inte avvisas.

E.H. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 105 550 kr inklusive mervärdesskatt, avseende 35 timmars ombudsarvode och ett utlägg. V.E. har vitsordat 57 081 kr inklusive mervärdesskatt, avseende 18,5 timmars ombudsarvode och utlägget, såsom skäligt i och för sig.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer, utifrån det som anförts och målets omfattning i mark- och miljödomstolen, att skäliga rättegångskostnader för tillvaratagande av E.H.s rätt för kan uppskattas till 60 000 kr. Eftersom hon inte nått full framgång med sin talan har hon rätt till ersättning med uppskattningsvis en tredjedel av detta. V.E. ska alltså ersätta E.H.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 20 000 kr inklusive mervärdesskatt.

E.H. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 121 094 kr inklusive mervärdesskatt, motsvarande 39,25 timmars

ombudsarvode. V.E. har bestritt yrkandet men vitsordat 98 800 kr inklusive mervärdesskatt, motsvarande 32 timmars ombudsarvode, såsom skäligt i och för sig.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer, utifrån det som anförts och målets omfattning i Mark- och miljööverdomstolen, att skälig ersättning för E.H.s rättegångskostnad här är 100 000 kr. Eftersom hon inte nått full framgång med sin talan har hon rätt till ersättning med uppskattningsvis en tredjedel av detta. V.E. ska alltså ersätta E.H.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 33 330 kr inklusive mervärdesskatt.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt hovrättsrådet Elisabeth Hartley.

Föredragande har varit Karin Wallin.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-09-28
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2983-22

PARTER

Klagande
E.H.

Ombud: E.N.

Motpart
V.E.

Ombud: Advokat M.H.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 26 augusti 2022 i ärende nr Z20481, **se bilaga 1**

SAKEN

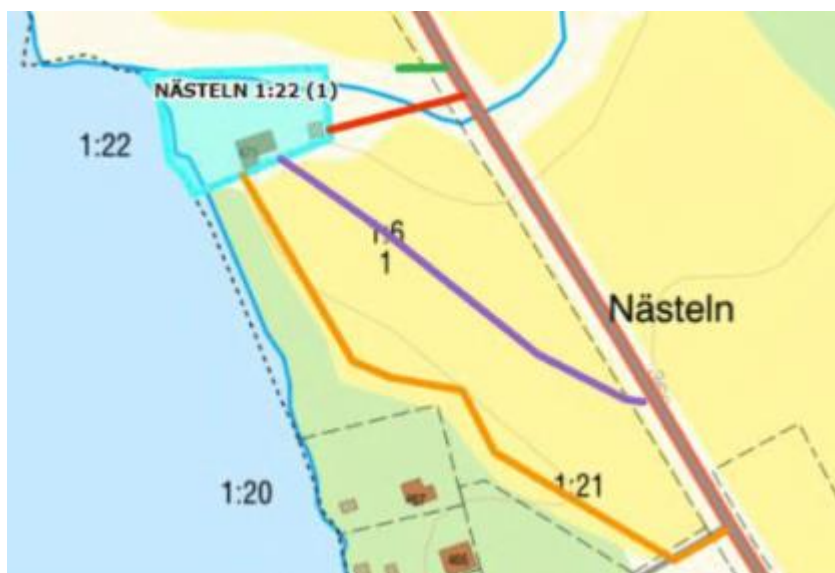
Anläggningsförrättning i Z20481 berörande A och B, Bergs kommun.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. E.H. ska ersätta V.E. för hennes rättegångskostnader med 60 125 kronor.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet har handlagt ett ärende som inledningsvis avsåg ändring av servitut för väg som uppläts i röd sträckning, figur 1, i samband med att B i Bergs kommun avstyckades år 1971. V.E. har på sammanträde ändrat sitt yrkande till att avse upplåtelse av servitut. I förrättningen har Lantmäteriet prövat lokalisering av ett servitut på A i fyra olika sträckningar, benämnda grön, röd, lila och orange, i de lägen som framgår av figur 1. Lantmäteriet har den 26 augusti 2022 beslutat att bilda servitut för väg till förmån för B i lila sträckning. As ägare, E.H. har nu överklagat Lantmäteriets beslut.



Figur 1, utdrag ur förrättningsakten, aktbilaga UT2.

YRKANDEN M.M.

E.H. yrkar i första hand att Lantmäteriets beslut om rätt till väg upphävs i sin helhet. I andra hand yrkar hon på att rätt till väg placeras enligt orange sträckning och i tredje hand att beslutet återförvisas för förnyad handläggning med prövning av alternativa lokaliseringar av väg. E.H. yrkar vidare ersättning för sina rättegångskostnader med 105 550 kronor.

Till stöd för sitt överklagande har E.H. skickat in kopia på Lantmäteriets akt 23-RÄT-982 som avser avstyckning av B och anfört följande.

Bakgrund

E.H. äger fastigheten Berg A. V.E. äger grannfastigheten Berg B.

Fastigheten A är en jordbruks- och skogsfastighet med bostadshus och ekonomibyggnader där den till fastigheten tillhörande åkermarken idag nyttjas för slätter av vall.

På fastigheten B är en fritidsbostad uppförd vilken idag nyttjas ett fåtal gånger per år. B fick vid avstyckning rätt till 4 meter väg över 1:6 ut till allmän väg, servitutets sträckning framgår av Lantmäteriets akt 23-RÄT-982. Då sträckningen enligt officialservitutet medför en del arbete för att kunna nyttjas som väg har tidigare ägare av A varit behjälplig och låtit ordna en alternativ infart med parkeringsplats inom A, varifrån V.E. kan gå till fots den sista sträckan om ett trettiotal meter till huset.

E.H. har de senaste åren även gett V.E. möjlighet att ta väg över åkern efter skörd. Något servitut därom finns dock inte. Flera möjligheter finns således för V.E. att färdas till sin fastighet B.

Prövningen enligt 49 § Anläggningslagen

Väsentlighetsvillkoret

49 § Anläggningslagen (1973:1149), AL, anger följande

En fastighet får ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg, av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Väsentlighetsvillkoret enligt 49 § är inte uppfyllt. B har redan idag två möjliga infartsvägar, dels en alternativ infart med parkering, dels genom det servitut som tillkom vid bildandet av B. Att B ska erhålla en tredje infart, för bilväg fram till ytterdörren när alternativa möjligheter faktiskt föreligger är inte av väsentlig betydelse. Lantmäteriets grund för prövningen av väsentlighetsvillkoret, att vägen över åkern använts med ett avtals servitut, är dessutom felaktigt.

Hovrätten för västra Sverige, 1993-11-30, UÖ 73, Ö 989/91 fastställdes att körbar väg fram till fritidsfastighet inte ansågs nödvändig. I ärendet var det fråga om en gångsträcka om 300 meter från parkering. Därtill hade fastigheten servitutsrätt till väg i annan sträckning och det tycktes i vart fall efter viss justering av servitutsområdet vara möjligt att för rimliga kostnader iordningställa en för ändamålet tillfredsställande utfartsväg från fastigheten. HovR fann vid dessa förhållanden att det inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg den erhöll vägrätt enligt 49 § AL.

Ett liknande resonemang har förts i ett senare mål vid Hovrätten för västra Sverige, 2007-03-06, Ö3164-02. Lantmäteriet beslutade om upplåtelse enligt 49 § AL om rätt för en fastighet använda och underhålla en befintlig väg samt delvis bygga en ny väg i en befintlig gångvägs sträckning. I domen fastställs att rätt till väg inte nödvändigtvis betyder att fastighetsägare under alla förhållanden har rätt till tillfartsväg för motorfordon fram till boningshuset på fastigheten. En förutsättning för att en fastighet ska få rätt att bygga väg över annan fastighet är att vägbygget är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg. Fastigheten användes för fritidsändamål var bebyggd med ett mindre hus. Enligt ett sedan många år fungerade arrangemang parkerar fastighetsägaren bilen ett par hundra meter från huset och gick till fots till huset på en väl upptrampad gångstig. Stigen var farbar med tvåhjuliga fordon. Behovet av bilväg ända fram till huset tedde sig därför inte trängande. Mot det ställdes att det föreslagna vägbygget skulle medföra påtagliga ingrepp i det omgivande landskapet. Sammantaget bedömdes det föreslagna vägbygget inte vara av så väsentlig betydelse för fastighetens behov av väg att det bör tillåtas.

Synnerligt men

Lantmäteriet har i sin prövning inte tagit hänsyn till att den beslutade vägsträckan helt och hållet klyver åkermarken för A vilket innebär att rationellt brukande av den för slätter av vallgröda helt omöjliggörs. Detta får konsekvensen att de beräkningar som gjorts avseende intrånget, vilken endast tar hänsyn till hur stor andel av åkern som ianspråkats av vägen ger bilden av ett avsevärt mindre intrång. I realiteten innebär vald lokalisering att fastigheten förlorar halva sin totala vallproduktion.

Svea hovrätt, 1980-12-01, UÖ 35, Ö 1460/80 fastställde att det inte ansågs vara av väsentlig betydelse för en jordbruksfastighet A att få rätt att bygga en utfartsväg från ett skifte om 0,3 ha över en angränsande jordbruksfastighet. Ägaren till fastigheten A behövde vägen för att kunna bruka marken för trädgårdsodling. Ställningstagande till skiftets behov av väg skulle ske med utgångspunkt i ett utnyttjande som rymdes inom ramen för pågående markanvändning (åkerbruk). Åkerskiftet var inte lämpligt att brukas fristående utan borde sambrukas med omkringliggande åkermark. Vidare ansågs att brukningsformer som är uttryck för specialintressen hos ägaren, i detta fall trädgårdsodling, i princip inte skulle läggas till grund för ett uttagande av tvångsrätt till väg enligt AL.

Paralleller resonemang bör här kunna dras mellan nyttjande av fritidsboende och pågående markanvändningen vallodling.

Lokaliseringsprövning

Även det s.k. lokaliseringsvillkoret i 8 § AL måste vara uppfyllt för upplåtelse av väg enligt 49 § AL (se 53 § andra stycket AL). Villkoret innebär att upplåtelsen ska förläggas och utföras på sådant sätt att upplåtelsen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Av Lantmäteriets beslut framgår att olika vägalternativ undersökts och att den beslutade sträckningen har bedömts medföra minsta intrång för A. Eftersom prövningen i första ledet kommit till den felaktiga slutsatsen att en väg förlagd tvärs över åkern utgör ett litet intrång blir dock även prövningen mellan intrång, olägenhet och kostnaden felaktig.

Lokaliseringsalternativen, sträckornas lokalisering, se figur 1.

Nyttjande av befintligt servitut enligt Röd sträckning eller en förlängning av Grön sträckning med en anslutning från Röd sträckning vore utifrån ovanstående att föredra, höjdskillnad samt förläggande av väg över bäcken kan inte anses innebära såpass svåra terrängförhållanden att det svårligen låter sig genomföras.

För det fall mark- och miljödomstolen ändå finner att vägrätt ska ges samt att åkermark därför måste tas i anspråk bör lokaliseringen ändras till orange sträckning. Lantmäteriet har konstaterat att orange sträckning medför en kostnadsökning för V.E. med ca 100 000 kr. Det får i sammanhanget anses som en skälig kostnad jämfört den minskade faktiska olägenhet och intrång i A, då åkermarken fortsatt kan brukas rationellt.

Vad som anförs i övrigt avseende anslutning till allmän väg bör orange sträckning ansluta till befintlig utfart för övrig bebyggelse i område och därmed inte innebära någon försämring jämfört med alternativet lila sträckning.

Intresseavvägning och egendomsskyddet

Vid tvångsvisa upplåtelser ska en prövning gentemot grundlagens egendomsskydd ske. Enligt 2 kap. 15 § första stycket RF är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Lantmäteriet har i sin prövning av åtgärden gentemot egendomsskyddet vidare prövat åtgärden i förhållande till det allmänna intresset av skydd för jordbruksmark, istället för att pröva åtgärden i förhållande till den enskildas intresse av att slippa intrång i sin fastighet. Tvärtemot Lantmäteriets bedömning bör en avvägning mellan de allmänna intressena av en lämplig fastighetsindelning leda till att jordbruksmark inte ianspråk tas för väg på ett sådant vis att markens rationella brukande för odling omöjliggörs framför vad som i jämförelse med ovan nämnda referat från Hovrätten för västra Sverige får anses vara ett mycket kort avstånd.

Den fördel som det allmänna vinner står inte rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Det bör noteras att B under många år kunnat nyttjas för sitt ändamål utan att fråga om infartsväg uppstått, terrängförhållandena och vattenförekomsten har inte heller förändrats från det att fastigheten bildades. Det som det allmänna därmed har att vinna på en ytterligare tillfartsväg i form av en ändamålsenlig användning och bostadsfastighetens lämplighet torde därmed vara ringa.

Då vägrätten därmed även står i konflikt med egendomsskyddet skulle förrättningen ställts in. Lantmäteriets beslut ska därför upphävas.

V.E. har bestridit E.H.s samtliga yrkanden. V.E. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 60 125 kronor, inklusive mervärdesskatt, avseende ombudsarvode.

Till stöd för sin talan hänvisar hon till vad hon har anfört i sin ansökan och till Lantmäteriets beslut, med följande tillägg.

Bakgrund

V.E. uppförde bostadsbyggnaden på fastigheten B omkring 1969. Alltsedan dess har hon efter ett muntligt avtal med den dåvarande ägaren till fastigheten A, J.K., haft rätt att köra över åkermarken på denna fastighet. Efter J.K.s frånfälle övertog hans hustru äganderätten till A. När hon sålde fastigheten till B.G. år 1996 bekräftade hon det muntliga avtalets giltighet och skrev in ett villkor i köpekontraktet, jämför bilaga 3 till ansökan. Lantmäteriets beslut innebär en bekräftelse av en rätt att ta väg som har gällt i över 50 år men medför också att en ändamålsenlig fastighetsanvändning för fastigheten B genom att beslutet också ger rätt att anlägga väg inom det tillskapade servitutets sträckning.

Fastigheten A

På fastigheten har det inte bedrivits någon egentlig jordbruksverksamhet sedan mitten av 1970-talet. Redan J.K. ansåg att en sådan verksamhet var alltför liten och olönsam. Fastighetens värde finns i skogen. Enligt V.E.s

mening är fastigheten i princip en skogsfastighet, även om det finns viss öppen areal. Den åkermark som finns slås huvudsakligen för att för att hålla marken öppen. Fastighetens ägare är inte heller bosatt på fastigheten utan är bosatt i Skåne och har besökt fastigheten sporadiskt under de senaste åren. Fastigheten är i dagsläget i praktiken ett fritidsboende.

Fastigheten B

Denna fastighet är i dag ett fritidsboende, men har alla funktioner som behövs för att vara ett permanentboende. V.E. har också för avsikt att bosätta sig på fastigheten permanent.

Redan vid ett fritidsboende har fastigheten behov av att anlägga väg t.ex. för att det skall kunna ske slamtömning och för att ambulans och brandbilar skall kunna komma fram till bostadsbyggnaden. Eftersom slamtömning sker med allt större fordon behöver en mer ordentlig väg anläggas. Den behöver breddas och grusas i förhållande till den körväg som används i dag, vilket V.E. har kontaktats av kommunen om.

Att köra den väg som anges i officialservitutet har aldrig varit ett alternativ och har heller aldrig skett på grund av markförhållandena. Officialservitutets sträckning går genom en bäckravin med bl.a. inte obetydliga höjdskillnader. Bäckan avvattnar ett större bergsområde och har tidvis ett starkt vattenflöde. Som framgår av J.E.s utredning är det inte möjligt att utföra slamtömning genom bäckravinen. Lantmäteriet har helt korrekt angivit att det skulle vara olämpligt att anlägga en väg i officialservitutets sträckning.

Prövning enligt 49 § AL

Väsentlig betydelse

Som Lantmäteriet har funnit är det ett väsentligt behov för fastigheten B att kunna anlägga väg för utfart från fastighetsgräns fram till allmän väg för att fastigheten skall utgöra en varaktigt lämpad fastighet för bostadsändamål.

Synnerligt men

Enligt V.E.s mening innebär Lantmäteriets beslut inte att det uppkommer ett synnerligt men för fastigheten A. Om det finns ett önskemål att skörda vall på denna fastighet framöver kommer så att kunna ske även fortsättningsvis. Anläggandet av vägen kommer att ianspråkta c:a 700 kvm av de 10 - 12 000 kvm som åkern består av. Inte heller i övrigt innebär en anlagd väg ett försvårande av användningen av A. V.E. har kört över åkern i mer än 50 år och det har fungerat utmärkt för både hennes fastighet och för A. Enligt V.E.s mening har Lantmäteriet helt korrekt funnit att det inte är fråga om ett sådant höggradigt intrång som måste vara för handen för att beslutet ska innebära ett synnerligt men för A.

Lokalisering enligt 8 § AL

Lantmäteriet har genomfört en mycket noggrann analys av de olika lokalisering-alternativen och helt korrekt funnit att den lokalisering som V.E. har yrkat, "Lila sträckning", medför minsta intrång och olägenhet och att uppskattade anläggningskostnader är skäliga.

Vad avser "orange sträckning" kan särskilt tilläggas att det av J.E.s sakkunnigutlåtande framgår att detta lokaliseringsalternativ inte är att rekommendera eftersom detta förslag följer en svacka som samlar på sig en hel del vatten.

Förutom att "orange sträckning" innebär en klart högre anläggningskostnad (100 000 kr) än "lila sträckning" kommer "orange sträckning" även att medföra högre kostnader för underhåll över åren.

Till detta kommer att Trafikverket har uttryckt tveksamheter angående siktkravet då siktsträckan vid utfart är begränsad på grund av en svacka efter ett krön. "Lila sträckning" däremot tillgodoser kraven ur trafiksäkerhetssynpunkt med god marginal.

Egendomsskyddet och fastighetsbildning

V.E. delar Lantmäteriets uppfattning att det aktuella ingreppet är ändamålsenligt, nödvändigt och proportionellt. Till detta kan läggas följande.

E.H. anför att det är fråga om en ytterligare infartsväg. Denna uppfattning delar inte V.E. Det är den väg som har använts under mer än 50 år som är infartsvägen. Det som har skapat ett oundgängligt behov av det tillskapande servitutet är att det nu också har tillkommit ett behov av att anlägga en väg inom servitutsområdet. Utan den vägen kommer fastigheten att förlora sin lämplighet för bostadsändamål eftersom avloppsfrågan måste få sin lösning. Denna fråga får sin lösning genom att de allt större slamtömningsbilarna kan nå fastigheten. Till detta kommer även att räddningsfordon kan ta sig fram till bostadshuset på fastigheten B. I det läget ligger det, enligt V.E.s mening, i allmänhetens intresse att fastigheten A:s intressen får vika.

E.H. har vid slutföreläggande av talan framfört att hon vidhåller i alla delar det som anförts tidigare i målet och bifogat länsstyrelsens samrådsyttrande i lantmäteriförrättningen.

Klargörande avseende avtalsservitut

För att slutligt klargöra det som anförts om avtalsservitut kan det noteras, för undvikande av missförstånd, att det i köpekontrakt avseende fastigheten A daterat den 17 juni 1996 står angivet "Ägarna till fastigheten G äger rätt att nyttja väg och parkeringsplats på fastigheten.". En specifik sträckning och placering av väg och parkeringsplats står dock inte angivet. Det får därmed bedömas vara fråga om en olokaliserad rättighet, vilket innebär att den rätt som B medgivits enligt nämnda köpekontrakt inte är begränsat till en utpekad sträckning. Lantmäteriets beslut kan således inte anses innebära en bekräftelse av en rätt att ta väg över åkermarken enligt lokaliseringalternativens lila sträckning. Då parkering även anges i ovan nämnda skrivning ligger det dock nära till hands att vad som avses är den infart och anlagda parkeringsplats enligt grön markering i Lantmäteriets beslut.

Eftersom Lantmäteriets beslut därmed inte är en bekräftelse av en rätt att ta väg kan därmed heller inte Lantmäteriets grund för prövningen av väsentlighetsvillkoret, det vill säga att ta väg över åkermarken, anses vara korrekt. B kan inte ha ett behov av väsentlig betydelse att förses med en tredje infart, när det redan existerar befintlig rättighet för utfartsväg och andra alternativ finns.

Mark tas i anspråk på ett sätt som innebär synnerligt men

Den mark som tas i anspråk för väganläggningen enligt den sträckning som Lantmäteriet beslutat är jordbruksmark. Området nyttjas för slätter av vall vilket inte kan anses vara av en annan klassificering. Jordbruksmark ske värna och många växt- och djurarter finns i just slättermarker. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruk av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark ska skyddas såtillvida det inte är fråga om att tillgodose väsentliga samhällsintressen. I rättsfallet MÖD 2020:10 klassades mark som jordbruksmark oberoende av hur marken historiskt hade brukats och även oberoende att fastigheten inte var taxerad som en lantbruksenhet. Slättermarken i detta fall kan också anses vara viktig med hänsyn till det framtida - tillika ökade - behovet av jordbruksmark. Att ta denna mark i anspråk för byggnation av väg på den sträckning som Lantmäteriet har beslutat, innebär ett försvårande i användningen av fastigheten. Som tidigare anförts i målet kommer Lantmäteriets beslutade sträckning innebära att fastigheten A förlorar halva sin totala vallproduktion eftersom området i fråga delas upp och möjligheten att bruka åkern ändamålsenligt försvinner. Att enbart se till den yta som ianspråkats av vägen är inte detsamma som att se till den förlorade produktionsytan, jfr Länsstyrelsens yttrande i samrådet. Att sträckningen sedan tidigare trafikerats kan enbart beaktas i förhållande till att det har varit med personbil på marken när slättern har varit avklarad för säsongen. Det har alltså funnits begränsningar och villkor för det tidigare nyttjandet som har förelegat i syfte att ta hänsyn till den verksamhet som har bedrivits på området. Den lila sträckningen kan inte annat än anses medföra att synnerligt men uppstår för A.

Belastande fastighetens åsikt ska tillmätas särskild vikt

Att förlägga vägen enligt lila sträckning innebär vidare en olägenhet för A vid tillämpning av 8 § anläggningslagen. Minsta intrång för A kan enbart

vara att befintligt servitutsområde används (officialservitutet med den röda sträckningen) alternativt att vägen förläggs i åkerkant (orange sträckning). I NJA 1993 s. 7 var det fråga om ny utfartsväg skulle anläggas eller befintlig utfartsväg breddas. Att anlägga en ny väg kostade i det nämnda fallet 40 000 kronor medan en breddning av befintlig väg kostade 4 000 kronor. Domstolen fastställde att merkostnaden inte bedömdes som oskälig eftersom olägenheterna bedömdes minska. Dessutom konstaterades att den omständighet att ägaren till den fastighet som belastas av vägen föredrar ett visst alternativ måste tillmätas särskild vikt. Av den anledningen bör domstolen i förevarande fall i första hand upphäva Lantmäteriets beslut alternativt i andra hand ändra Lantmäteriets beslut så att vägen placeras enligt orange sträckning för att medföra minsta intrång för den belastande fastigheten.

I det rättsfall som Lantmäteriet hänvisar till i sitt beslut (Svea Hovrätt 2006-05-12 Ö-9230/04) ansåg domstolen att det alternativ som orsakade minsta intrång och olägenhet var det alternativ som förlades långt från bebyggelse och inte nämnvärt påverkade den verksamhet som bedrevs vid en gård. Alternativet i detta fall, det vill säga lila stäckning, påverkar verksamheten på A eftersom trafikering endast har varit tillåten efter slätter. Härom kan även noteras det tidigare återopade rättsfallet vid Hovrätten för västra Sverige, 2007-03-06, Ö 3164-02. Rätten till väg fastställdes i nämnda fall inte nödvändigtvis att fastighetsägare under alla omständigheter har rätt till utfartsväg för motorfordon fram till sitt hus på fastigheten. En förutsättning för att en fastighet ska få rätt att bygga väg över annan fastighet är att vägbygget är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg och om vägen medför ett påtagligt ingrepp i det omgivande landskapet och innebär att marken inte kan användas på samma sätt som innan är det således inte heller rimligt att vägens placering ska tillåtas.

Slutord

Den nytta som B erhåller genom placeringen av vägen enligt Lantmäteriets beslut står inte i rimlig proportion i förhållande till det intrång och den olägenhet som drabbar A. Grundlagens egendomsskydd ska beaktas i det hänseendet att fastigheten drabbas av ett intrång som enbart kan anses godtagbart när det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Med utgångspunkt i att det i praxis tillmäts

den belastande fastigheten stor hänsyn är det i förevarande fall, där andra alternativ finns, den enskildes intresse i att skippa intrång, eller i vart fall att intrånget ska bli så litet och begränsat som möjligt, som måste väga tyngst.

V.E., har avslutningsvis anfört följande.

Avtalsservitutet

E.H. anför att det är fråga om en "olokaliserad rättighet". Den uppfattningen delar inte V.E.. Som har anförts tidigare uppförde V.E.

uppförde bostadsbyggnaden på fastigheten B omkring 1969. Fastigheten A ägdes då av hennes far, J.K., och det var genom en muntlig

överenskommelse med honom som V.E. gavs rätt att köra över den

aktuella åkermarken inom A. Den rätt som J.K. gav V.E. innehöll inga begränsningar när det tidpunkter eller storlek på fordon.

V.E. har fått köra på vägen helt utan begränsningar för att komma till sin fastighet och slamtömningsbilen har fått köra över åkern när det var behov av det,

oavsett när på året det skedde. Det fanns således inte någon begränsning på så sätt att vägen bara fick användas efter slåttern, vilket E.H. påstår. Efter J.K.s frånfälle ärvde

hans hustru, V.E.s mor, E.K. fastigheten. Under hela denna tid var E.K. bosatt på fastigheten A och kände väl till V.E.s rätt att köra över den aktuella åkern och att

parkering aldrig hade skett vid allmän väg. Det E.K. gjorde genom att skriva in förbehållet i köpekontraktet var att bekräfta den överenskommelse som en gång i

tiden hade träffats mellan J.K. och V.E. och som hon var väl förtrogen med.

Synnerligt men

Enligt V.E.s mening kan tänkbar produktionsyta på fastigheten

A uppskattas till 10 - 12 000 kvm. Vägen över åkern upptar en yta av

700 kvm, vilken är en klart begränsad del av den tänkbara produktionsytan, varför

det enligt V.E.s mening inte kan vara fråga om ett synnerligt men i detta fall.

V.E.s vidhåller sin uppfattning att Lantmäteriet helt korrekt har funnit att det inte är fråga om ett sådant höggradigt intrång som måste vara för handen för att beslutet ska innebära ett synnerligt men för A.

Lokalisering enligt 8 § AL

Enligt V.E.s mening har Lantmäteriet ingående och med stor noggrannhet prövat de argument som E.H. har fört fram. Det förhållandet att Lantmäteriet därefter har kommit fram till slutsatser som Erika Husgård inte håller med om är en annan sak.

E.H. har i denna del åberopat Högsta domstolens avgörande NJA 1993 sid 7. Vid en jämförelse med förhållandena i det nu aktuella ärendet medför en förläggning enligt E.H.s alternativa förslag, "orange sträckning", en klart högre anläggningskostnad och klart högre kostnader för årligt underhåll. Till detta kommer att detta alternativ medför ökade, således inte minskade, olägenheter, på grund av det Trafikverket har framfört angående kravet på fri sikt.

Sammanfattningsvis anser V.E. att Lantmäteriets beslut är väl genomarbetat och korrekt. Beslutet skall därför inte undanröjas eller ändras.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, avgjort målet utan att hålla sammanträde.

Enligt 3 kap. 5 § lag om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på plats om det behövs. Med hänsyn till den tillgängliga utredningen bedömer domstolen att syn inte behövs i detta fall.

Domstolen har att pröva om upplåtelsen av servitutet för väg uppfyller villkoren i AL. Prövning har gjorts av 49 § AL, 8-11 § AL samt 2 kap. 15 § regeringsformen. Innebörden av bestämmelserna framgår av Lantmäteriets protokoll.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Bakgrund

Det har i förrättningen klargjorts och inte ifrågasatts av parterna att B har ett servitut för väg bildad i samband med avstyckningen. Då servitutet lokaliserats i olämplig terräng, över ett vattendrag, har någon väg aldrig anlagts. Istället har utfart skett över åkern på A, där V.E. anför att det finns ett avtalsservitut. E.H. gör inledningsvis gällande att något avtalsservitut inte finns. Detta utvecklas därefter till att avtalsservitutet i första hand är olokaliserat och i andra hand avser grön sträcka i figur 1, enligt skrivningen i köpekontraktet. V.E. gör gällande att avtalsservitutet avser lila sträckning. Muntliga avtal träffades med tidigare ägare till A om möjlighet att färdas över åkern för utfart från B vid den tid avtalsservitut inte behövde göras skriftligt. Att sträckan över åkern använts för utfart sedan 1970-talet intygas av dåvarande arrendator. Lantmäteriet har tolkat att avtalsservitutet är beläget i lila sträckning men att det inte föreligger någon rätt att utföra markarbeten, dvs rätt att anlägga vägkropp omfattas inte av servitutet. Lantmäteriet har gett parterna möjlighet att lösa frågan om servitutets lokalisering vid allmän domstol, vilket inte har gjorts. Domstolen tolkar det som Lantmäteriets uppfattning varit klar då de valt att inte ta officialinitiativ till en fastighetsbestämning av avtalsservitutet och beaktat servitutet vid beräkning av ersättning.

Väsentlig betydelse

För att en fastighet ska anses uppfylla de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL och vara varaktigt lämpad för sitt ändamål ska den ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Det har vid avstyckningen av B år 1971 bedömts att fastigheten ska ha möjlighet till utfart från fastigheten då servitut för väg har upplåtits.

I NJA 2014 s. 228 har Högsta domstolen uttalat att för väsentlig betydelse enligt 49 § AL är kravet att servitutet har en direkt anknytning till och är av väsentlig betydelse för fastighetens behov av enskild väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten.

Av MÖD 2017:58 framgår att väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen ska vara att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten (vilket även inkluderar befintliga rättigheter).

Utifrån de utlåtande som Lantmäteriets sakkunnige gjort efter besök på platsen, tillsammans med yttrande från Trafikverket finns stöd för Lantmäteriets bedömning att det befintliga officialservitutet (röd sträckning) inte är en lämplig lokalisering för anläggandet av väg. Sakkunnig har redogjort för att det inte är realistiskt på grund av stor höjdskillnad och kort sträcka mellan allmän väg och fastigheten samt att åtminstone en större vägtrumma måste anläggas. Trafikverket har uttalat att siktkravet i riktning mot sydost inte uppfylls. Länsstyrelsen har påtalat att röd sträckning kräver anmälan om vattenverksamhet och att vägen i denna sträckning inte får medföra vandringshinder för fisk eller andra vattenlevande djur.

Domstolen finner utifrån ovanstående att det inte är lämpligt eller ändamålsenligt att anlägga en väg i officialservitutets sträckning.

De rättsfall som E.H. hänvisar till där rätt till väg inte bedömts vara av väsentlig betydelse har avsett förhållanden där möjlighet att anlägga väg funnits i den sträckning där servitut tidigare upplåtits alternativt där behovet av väg inte varit trängande och att det skulle vara ett påtagligt ingrepp i det omgivande landskapet. I det senare fallet utgör det omgivande området idag ett naturreservat.

Av Hovrätten för västra Sveriges dom den 15 juni 2009, Ö 3464-07, har det för en fastighet med servitutsrätt och parkering 50 meter från fastighetsgränsen bedömts vara av väsentlig betydelse att anlägga väg i ny sträckning.

Domar från Mark- och miljööverdomstolen har visat att höga kostnader för att anlägga väg enligt befintligt servitut inte har medfört ett väsentligt behov för ett ytterligare servitut. I dessa mål har det varit fråga om lokaliseringar som inte mött anläggningstekniska hinder eller varit ifrågasatta ur trafiksäkerhetssynpunkt vilket är fallet i aktuellt mål.

Domstolen instämmer i Lantmäteriets bedömning att det är av väsentlig betydelse att B har väg till fastigheten och att det befintliga servitutet inte har en lämplig sträckning varför upplåtelse av ytterligare servitut är möjligt att pröva, trots gällande servitut för samma ändamål.

Synnerligt men

Med synnerligt men avses ett höggradigt intrång. Enligt prop. 1996/97:92 s 69 nämns som exempel på synnerligt men att en näringsverksamhet allvarligt försvåras.

De alternativa lokaliseringarna av en väg belastar A i olika grad och får skilda efterföljande konsekvenser. Det uppskattade arealmässiga intrånget av vägområdena är för lila stäckning 732 kvm och för orange sträckning 1457 kvm. Samtliga alternativ är belägna på öppen mark och ansluter till allmän väg. Synnerligt men prövas för de sträckor som förläggs på jordbruksmark, lila och orange sträckning, då det får ses som uppenbart att lokaliseringen för de övriga sträckorna inte medför synnerligt men.

E.H. har anfört att fastigheten förlorar halva sin vallproduktion om väg upplåts i lila sträckning då vägen klyver åkermarken och ett rationellt brukande omöjliggörs. Vidare anförs att jordbruksmark ska skyddas om det inte är fråga om att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Länsstyrelsen har påtalat att åkermarken ingår i ett jordbruksblock och att det finns risk att brukandet upphör.

Domstolen bedömer att en väg tvärs genom ett åkerskifte medför en större påverkan än enbart det utrymme som upplåts för vägområdet. Detta i form av försvårad brukning och kantpåverkan. Det befintliga området för vallproduktion omfattar idag ca 1 hektar. Av taxeringsinformationen för A framgår att det totalt finns 3 hektar åkermark. I detta fall får dock användningen som jordbruksmark betraktas som marginell för fastigheten och området. Effekterna av den negativa påverkan som E.H. redogör för bedöms inte utgöra ett höggradigt intrång. Intresset att långsiktigt skydda jordbruksmark är angeläget men får i vissa fall stå tillbaka då den behövs för annat ändamål. Utifrån överstående gör domstolen ingen annan bedömning än Lantmäteriet i frågan om synnerligt men för något av alternativen.

Lokaliseringsprövningen

Förutom lokaliseringsprövningen enligt 8 § AL är övriga allmänna intressen av stor vikt då utfarten ska ansluta till allmän väg och upplåtelsen berör jordbruksmark. Lantmäteriet har samrått alternativa vägsträckningar med Trafikverket, länsstyrelsen och Bergs kommun.

Lantmäteriet har inledningsvis konstaterat att grön och röd sträckning är olämpliga på grund av terrängförhållanden och att ett vattendrag behöver passeras.

Lantmäteriet har därefter jämfört de intrång och olägenheter som lila och orange sträckor medför på A. Domstolen delar denna bedömning och har därmed att pröva lokalisering av ett servitut i lila eller orange sträckning.

E.H. har angående lokaliseringsprövningen anfört att eftersom prövningen i första ledet kommit till den felaktiga slutsatsen att en väg förlagd tvärs över åkern utgör ett litet intrång blir dock även prövningen mellan intrång, olägenhet och kostnaden felaktig.

Av Lantmäteriets bedömning framgår att intrånget i det lila läget är mindre än i det orangea, dock endast marginellt mindre. Vidare konstaterar Lantmäteriet att det krävs uppenbara fördelar för andra alternativ än det orangea då detta föreslagits av E.H..

Lantmäteriet har bedömt att lila sträckning, vilket är V.E.s yrkande, är det alternativ som bäst uppfyller villkoren i AL.

För **lila** sträckning kan följande utläsas ur Lantmäteriets utredning och yttranden från samrådsparter:

- Utrymme som behövs för servitut 732 kvm, intrångsersättning 10 kr/kvm
- Anläggningskostnad för väg om c:a 150 meter med vägområde på 4,5 meter: 140 000 kr: Bra markegenskaper för att bygga väg
- Godkänd anslutning till allmän väg
- Risk att åkermarken slutar brukas
- Ersättning utgår med 6 297 kronor för försvårad brukning och kantpåverkan

Motsvarande för **orange** sträckning:

- Utrymme som behövs för servitut 1457 kvm, intrångsersättning 10 kr/kvm
- Anläggningskostnad för väg om cirka 230 meter och ett vägområde om 6 meter: 240 000 kr. Sämre markegenskaper på grund av att den delvis förläggs längs en svacka som samlar på sig vatten, läget rekommenderas inte av den sakkunnige.
- Tveksamt om det går att uppfylla gällande siktkrav. Om utfart anordnas i detta läge kan justering av befintligt vilplan komma behövas. Kostnad för detta är inte uppskattad.

Domstolen noterar att de belopp som Lantmäteriet bedömer att intrånget uppgår till är felaktigt då det även innehåller beloppet för del av vinsten som ska utgå till upplåtande fastighet.

Vidare gör domstolen följande bedömningar.

Båda alternativen är möjliga för anläggandet av väg. Den mark som tas i anspråk är jordbruksmark som de senaste åren använts för odling av vall. Anläggandet av en väg som delar en åker medför en inverkan på jordbruksmark även närmast utanför

upplåtet vägområde, då produktionen kan hämmas och kostnaderna ökar då marken inte kan användas lika effektivt. I det orangea läget förläggs vägen i kanten av jordbruksmarken, någon ytterligare kanteffekt uppstår därmed inte. Domstolen kostanterar att markens egenskaper i orange sträckning är sämre både ur jordbrukssynpunkt och för att anlägga en väg. Orange stäckning kräver ett större vägområde på grund av sin lägre placering i terrängen. Skillnaden i intrång och olägenheter för de olika alternativen bedöms därför som små.

Länsstyrelsen förordar orange sträckning. Trafikverket och sakkunnig för vägar förordar lila sträckning.

Lantmäteriet har beaktat Trafikverkets yttrande och krav ur trafiksäkerhetssynpunkt och bedömt att detta intresse väger tungt. Därtill har sakkunnigs yttrande om lämplig lokalisering legat till grund för lokaliseringen. Domstolen bedömer det inte som lämpligt att välja ett alternativ där anslutningen till allmän väg ur trafiksäkerhetssynpunkt är tveksam samt att markens egenskaper ur anläggningsteknisk synpunkt inte rekommenderas för väg.

Domstolen instämmer därmed i Lantmäteriets samlade bedömning att lila sträckning utgör det alternativ som ger minsta intrång och olägenheter utan oskäligen kostnader och därför är det alternativ som ska väljas för upplåtelse av servitut.

Domstolen delar även den bedömning som Lantmäteriet gjort när det gäller övriga villkor i AL (9-11 §§).

Egendomsskyddet

Vad gäller egendomsskyddet enligt 2 kap 15 § regeringsformen och den proportionalitetsbedömning som ska göras gör domstolen följande överväganden. Att anordna lämplig utfartsväg för en fastighet får anses utgöra ett angeläget allmänt intresse. Den fördel som det allmänna vinner genom åtgärden ska stå i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde

Upplåtelse av servitut för väg på Näseteln 1:6 medför att jordbruksmark tas i anspråk. Förutom den mark som tas i anspråk för väganläggning påverkas även omkringliggande mark. Den totala arealen som på endera sätt påverkas av upplåtelse uppskattas av domstolen till dubbla markintranget, c:a 1500 kvadratmeter. Fastigheten A består av c:a 3 hektar jordbruksmark. Ingreppet bedöms därmed inte utgöra ett sådant stort ingrepp att den skada som uppstår för den enskilde fastighetsägaren väger tyngre än det allmänna intresset av att B har fungerande väg till fastigheten. Att fastigheten har fungerat utan väg fram tills nu är inte ett skäl till att det inte är ett allmänt intresse i att fastigheten görs mer ändamålsenlig och förbättras med rättighet för anläggande av väg som möjliggör tyngre transporter året om.

Domstolen finner därmed att upplåtelsen av ett nytt servitut till förmån för B tillgodoser ändamålet med att ordna utfart, att det är nödvändigt för att uppnå ändamålet och att upplåtelsen står i rimlig proportion till intranget på A. Domstolen delar de bedömningar som Lantmäteriet gjort i förrättningen. Överklagandet ska därför avslås.

Med denna utgång ska E.H. ersätta V.E. för hennes rättegångskostnader. Domstolen bedömer det yrkande beloppet skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 19 oktober 2023.

Lars Nyberg

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Marie Adolfsson.